

---

## **KEBERLAKUAN PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN(SKMHT) TERHADAP PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT BANK PERKREDITAN RAKYAT DI KOTA TANGERANG SELATAN**

**Oleh: Nurhayati**

Dosen Universitas Pamulang  
Jl. Puspitek Raya Buaran, Tangerang Selatan  
Email: dosen02123@unpam.ac.id

**Oleh: Rizal S. Gueci**

Dosen Universitas Pamulang  
Jl. Puspitek Raya Buaran, Tangerang Selatan  
Email: rizal\_gueci@yahoo.de

### **Abstrak**

Hak tanggungan dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi mudah dan pasti. Menurut ketentuan dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila karena sesuatu hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Pemberian kuasa tersebut dibuat dengan akta otentik yaitu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Terbatasnya jangka waktu dijalankannya SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Sehingga resiko lewat waktu dari yang telah ditentukan siapa yang menanggung untuk proses yang membutuhkan waktu cukup panjang seperti persertifikatan, peralihan hak (balik nama) ataupun penggantian blanko sertifikat lama dengan sertifikat yang diterbitkan oleh ATR yang selanjutnya akan dibebankan Hak Tanggungan. mengantisipasi tidak terdaftarnya Hak Tanggungan yang dikarenakan habisnya jangka waktu, maka dibuat pembaharuan atau perpanjangan SKMHT, bila tidak dilakukan maka tidak dapat dipertanggungjawabkan keabsahan dari status SKMHT. Menganalisis tentang Pelaksanaan Penggunaan SKMHT terhadap Jaminan Hak Tanggungan pada Bank Perkreditan Rakyat di Kota Tangerang Selatan dan masih terdapat kendala diantaranya karena debitur meninggal dunia disaat proses kredit sedang berjalan dan belum dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menurut Undang-Undang Hak Tanggungan yang sudah terpasang tidak dapat berakhir dan dicabut selain karena sudah habis masa berlakunya. Dalam hal ini kedudukan SKMHT tersebut hanya sebagai lembaga kuasa bukan sebagai lembaga jaminan, sehingga SKMHT tidak memberikan kedudukan apapun terhadap pelaksanaan eksekusi bagi Pihak Bank yang mengikat jaminan tersebut.

**Kata Kunci : Perjanjian kredit, hak tanggungan, surat kuasa membebankan hak tanggungan**

### **Abstract**

*The Encumbrance designed as a powerful guarantee rights, with the typical simple execution and certainly. Under the terms in providing the Encumbrance, the Encumbrance giver must be present facing the Land Deed Official (PPAT). If there is any matter that the Encumbrance giver can not attend it, then he shall designate another party as his proxies. The authorization is made by authentic act, which is the Power of Attorney Imposing the Encumbrance (SKMHT). Limited time period of process the SKMHT as stipulated in Article 15 paragraph (3) of the Act Mortgage and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of National Land Agency Number 4 of 1996 Concerning Determination of the Deadlines Use the Power of Attorney Imposing the Encumbrance to ensure Repayment Mortgage-Credit Loans Specific. And for the process, it takes long enough time such as certification, transfer of rights (change/reverse the name) or replacement of the blank old certificates which previously issued by the Minister of Agrarian Affairs, is replaced by a certificate that issued by the National Land Agency (ATR) which would then be charged the Encumbrance, the risk by passing of a predetermined time limit. To anticipate regarding unregistered the Encumbrance due to expiration, there is a lot of made the renewal or extension of SKMHT, if should not be done, because if it's being asked, then it can not be justified for the validity status of SKMHT. To analyze on the Implementation of Using SKMHT to the guarantee of Mortgage in Rural Bank in South Tangerang City and there still has obstacles, such as debtor died when the process of credit is on going and has not made the Deed Granting Mortgage (APHT), based on the Statutory of Mortgage, has turned it can not be stopped and revoked in addition it has expired. In this case, the position of SKMHT is only as a power institution not as a collateral institution, so SKMHT not provide any position for the Bank for to conclude the guarantee.*

**Key words :** *Credit agreement, mortgage, power of attorney imposing mortgage the encumbrance*

### **A. Pendahuluan**

Tanah merupakan sumber kehidupan manusia dan memiliki arti yang sangat penting bagi setiap individu dalam masyarakat, karena selain mempunyai hubungan yang erat dengan keberadaan individu manusia dalam lingkungan dan kelangsungan hidupnya, juga mempunyai nilai ekonomis yang dapat dicadangkan sebagai sumber pendukung kehidupan manusia di masa mendatang. Kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai media dengan dilaksanakan oleh pemerintah melalui pembebasan tanah serta pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di Indonesia membuat tingginya kegiatan peralihan hak atas tanah.<sup>1</sup>

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena sifatnya yang tetap. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

---

<sup>1</sup>G.Kartasapoetra,dkk, *Hukum Tanah : Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta : Rhineka Cipta, 1991), hal 1.

Pokok-Pokok Agraria menentukan jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh subjek hukum. Diantaranya yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria.

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, sarana permodalan merupakan sarana pendukung yang utama. Yang biasanya akan diikuti pula dengan peningkatan daya konsumsi manusia. Dalam menunjang terpenuhinya kebutuhan permodalan tersebut salah satu alternatif yang dapat digunakan adalah melalui bank.

Sebagaimana pengertian bank yang tercantum dalam Pasal 1 angka (2) Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dan menyalurkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Lembaga perbankan memiliki peran yang sangat penting sesuai dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, tempat penyimpanan uang/berinvestasi bagi masyarakat dan juga berfungsi sebagai penyalur dana masyarakat yaitu bank memberikan pinjaman (kredit) kepada masyarakat yang mengajukan permohonan kredit<sup>2</sup>.

Pemberian kredit dilihat dari sudut bahasanya berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau badan usaha mendapatkan kredit dari bank maka orang atau badan hukum tersebut mendapat kepercayaan dari bank. Sebuah kepercayaan pada dasarnya merupakan unsur yang sangat penting dan utama dalam pergaulan hidup dan bisnis<sup>3</sup>.

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin, “*credere*”, yang berarti kepercayaan, sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit yaitu pinjam meminjam sesuatu dengan pengembalian atau pembayaran secara diangsur dengan jumlah tertentu yang telah disepakati kreditur.

---

<sup>2</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, ( Jakarta : PT Raja Grafindo Persada), 2004, hal. 1.

<sup>3</sup> Andreas Albertus Andi Prajitno, *Hukum Fidusia*, (Malang : Selaras, 2010), hal 4.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan kredit yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>4</sup>

Dalam hal pemberian kredit adanya persyaratan barang jaminan oleh debitur yang pelaksanaannya dilakukan pada saat pengikatan jaminan yaitu pada saat akad kredit, yang akan digunakan Pihak Bank untuk menjamin pelunasan utang debitur apabila suatu saat debitur ingkar janji/wanprestasi. Hal tersebut merupakan unsur penilaian yang dilakukan oleh Pihak Bank sebelum memberikan fasilitas kredit kepada pihak yang memerlukannya. Bank menerima jaminan berupa hak-hak atas tanah, rumah/bangunan, deposito, emas, kendaraan, piutang dagang, mesin-mesin pabrik, bahan baku, stok barang dagangan, saham dan masih banyak lagi. Oleh karena itu proses pemberian kredit tersebut diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat, yakni dengan memperhatikan prinsip 5 C yaitu *Character* (Kepribadian), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi), dan *Collateral* (Agunan). Dari pengertian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur kredit adalah :

1. Kepercayaan,
2. Tenggang Waktu
3. Tingkat Risiko (*Degree of Risk*)
4. Objek Kredit (prestasi)

Sedangkan dari segi jaminannya jenis kredit dapat dibedakan menjadi 2 antara lain :

1. Kredit dengan jaminan (*secured loan*)

Kredit diberikan kepada debitur selain didasarkan adanya keyakinan atas kemampuan debitur juga disandarkan kepada adanya agunan atau jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya.

---

<sup>4</sup> Usman, Rachmadi, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta : Djambatan,) , 1999, hal 22.

## 2. Kredit tanpa jaminan (*unsecured loan*)

Pemberian kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberiannya sangatlah selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafiditas, kejujuran dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalannya.<sup>5</sup>

Hukum jaminan secara umum yang berlaku di Indonesia, terbagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan<sup>6</sup>. Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditur mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya didahulukan dari kreditur yang lain. Sedangkan jaminan perorangan adalah jaminan perorangan secara pribadi atas utang tertentu dari seorang debitur.

Khusus mengenai jaminan berupa tanah, setelah melalui perjalanan yang cukup panjang sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tentang Pokok Agraria tahun 1960, lahir juga undang-undang sebagaimana diamanatkan dalam pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan).

Ketentuan Pasal tersebut mengandung 3 (tiga) dasar pokok yang berkenaan dengan pengaturan hak-hak jaminan atas tanah, yaitu :

- a. Hak jaminan di negara kita diberi nama “ Hak Tanggungan” yaitu suatu bentuk lembaga jaminan baru untuk menggantikan berbagai lembaga jaminan yang ada dan diakui menurut ketentuan yang berlaku di negara sekarang, seperti hipotik, *creditverband*, gadai, fidusia, dan lain-lain.
- b. Lembaga jaminan yang diberi nama “ Hak Tanggungan” ini hanya dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.
- c. Mengenai apa yang dinamakan “Hak Tanggungan” itu akan diatur dengan suatu undang-undang tersendiri dalam artian ada suatu Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.<sup>7</sup>

Salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melaksanakan perintah yang tegas dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria

---

<sup>5</sup>Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Laksana, 1999), hal 381-382.

<sup>6</sup>Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal 1.

<sup>7</sup>Usman, Rachmadi, *Op.cit*, hal 34-35.

sehingga meniadakan penafsiran yang macam-macam tentang pranata jaminan, dan sekaligus melaksanakan unifikasi yang dikembangkan Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu pranata Hak Tanggungan sebagai pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai jaminan, hal ini dikemukakan oleh AP. Parlindungan.<sup>8</sup>

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian Hak Tanggungan mempunyai 5 (lima) unsur, yaitu :

- a. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
- e. Menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain<sup>9</sup>.

Adapun objek Hak Tanggungan ditetapkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan;
2. Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Dalam hal ini yang dimaksud adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dalam jangka waktu yang terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha.

---

<sup>8</sup> AP. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan dan Sejarah Berlakunya*, (Bandung : Mandar Maju, 1996), hal 31.

<sup>9</sup> Remi Syahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Jakarta : Alumni, 1999), hal 56.

3. Bangunan rumah susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun apabila Pemberi Hak Tanggungan berhalangan dan tidak dapat hadir untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maka didalam kebutuhannya ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Kemudian pemberian kuasa tersebut dibuat dengan akta otentik yaitu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau PPAT.

Apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah sudah dibuat dan ditandatangani para pihak maka wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah penandatanganan selanjutnya untuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dimana tanah tersebut belum didaftarkan ataupun belum beralihnya hak serta belum dilakukan pendaftaran maka Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan dibuat maksimal dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan SKMHT. Kemudian dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan mempunyai keterkaitan satu sama lain, meskipun mempunyai syarat dan pelaksanaannya berbeda. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut ditandatangani oleh pemilik tanah selaku pemberi hak tanggungan, pemegang hak tanggungan yaitu pihak bank, dua orang saksi dan PPAT sendiri. APHT ini wajib didaftarkan pada kantor pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah tempat dimana tanah yang dibebani Hak tanggungan itu terletak dan disertai dengan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 6 dan pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan Memberikan kepastian hukum kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dan juga bahwa “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”.

Bank Perkreditan Rakyat merupakan lembaga keuangan bank yang bertugas untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang berupa deposito berjangka, tabungan, memberikan kredit, menyediakan pembiayaan dan penempatan dana sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Sebagai Bank yang cukup diminati oleh masyarakat, maka banyak sekali berdiri Bank Perkreditan Rakyat baik itu di Perkotaan maupun di daerah-daerah.

Salah satunya PT BPR Kredit Mandiri Indonesia adalah sebuah lembaga keuangan yang berdiri sejak tahun 2007 yang dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat Indonesia dalam hal perbankan ke arah yang lebih baik, telah membuka cabang di berbagai daerah di Indonesia untuk memperluas pelayanannya. Dalam praktek realisasi perjanjian kredit terdapat kendala-kendala yang terjadi. Begitupun halnya dengan hak tanggungan yang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi mudah dan pasti, akan tetapi dalam praktiknya banyak menimbulkan kendala-kendala diantaranya Debitur yang cidera janji (wanprestasi) sehingga bank berhak untuk sekaligus menagih pelunasan atas seluruh sisa hutang debitur, serta kendala setiap saat melaksanakan hak eksekusi atas tanah dan rumah yang digunakan sebagai jaminan.

Meskipun Hak Tanggungan dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, masih terdapat celah pada pelaksanaan prakteknya yang terjadi tidak hanya pada Bank, Notaris maupun ATR BPN diantaranya: dokumen yang dilampirkan tidak lengkap, proses penyelesaiannya yang memakan waktu lama diantaranya proses persertifikatan, peralihan hak (balik nama), ataupun penggantian blanko sertifikat lama yang sebelumnya dikeluarkan oleh menteri agrarian diganti dengan sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana notaris akan menyelesaikan proses tersebut terlebih dahulu dan setelah selesai kemudian akan dibebankan Hak Tanggungan, sehingga singkatnya jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dirasakan cukup menghambat dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan bagi pihak bank maupun notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk mengurus proses pendaftaran Hak Tanggungan.



Sehingga seringkali SKMHT yang melewati batas berlakunya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 Ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan memiliki konsekuensi SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum sehingga hal tersebut merugikan kreditur dimana Perjanjian kredit yang disertai dengan jaminan Hak Tanggungan menjadi tidak dapat dipasang Hak Tanggungan. Oleh karena itu mengharuskan pihak Bank dan juga Notaris membuat pembaharuan SKMHT dengan menghadirkan kembali para pihak yang bersangkutan atau membuat perpanjangan SKMHT yang sebelumnya telah dibuat dan ditandatangani secara beberapa rangkap pada saat awal penandatanganan perjanjian kredit.

Hal tersebut merupakan problematika tersendiri dalam praktek pembebanan hak tanggungan. Jika tidak ada pembaharuan ataupun perpanjangan SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum sedangkan jika dilakukan pembaharuan ataupun perpanjangan tindakan atau perbuatan hukum tersebut belum mempunyai dasar hukum yang jelas. Selain kendala singkatnya jangka waktu SKMHT dalam realisasi kredit bank dan pembebanan Hak Tanggungan, beberapa kredit bermasalah juga sering terjadi diantaranya debitur lalai dalam membayar angsuran, dan juga terjadi hal diluar dugaan atau musibah yang dialami debitur (*force majeure*), ataupun debitur meninggal dunia disaat proses kredit sedang berjalan.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk menulis permasalahan dalam praktek pelaksanaan kredit dengan jaminan pada Bank Perkreditan Rakyat dalam hal pembebanan jaminan Hak Tanggungan terkait singkatnya masa berlaku Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan juga meninggalnya debitur dalam proses kredit berlangsung.

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Praktek Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Terlambat Dijalankan Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat di Kota Tangerang Selatan?
2. Bagaimanakah Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat Ketika Debitur Meninggal Dunia sebelum dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan?

### **C. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan usaha untuk menganalisa serta mengadakan konstruksi secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Sedangkan metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif-empiris yaitu penelitian dengan melihat kepada penerapan hukum di tengah masyarakat<sup>10</sup>, dan tentang pengaturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang berlaku. Metode digunakan dalam penelitian kepustakaan dengan melakukan *content analysis* terhadap bahan hukum primer, sekunder tersier berupa dokumen yang diperoleh baik dari perpustakaan, literature, dan media massa baik cetak maupun elektronik serta terjun ke lokasi-lokasi yang berkaitan dengan obyek yang akan diteliti.

### **D. Pembahasan**

Bentuk kredit kepada masyarakat PT Bank Perkreditan Rakyat Kredit Mandiri Indonesia adalah sebuah lembaga keuangan yang berdiri sejak tahun 2007 dan terfokus untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk deposito dan tabungan, serta menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat Indonesia ke arah yang lebih baik. Bank yang memiliki visi dan misi untuk menjadi bank komunitas yang terpercaya dalam kemitraan dengan masyarakat. Dan memiliki nilai-nilai dasar *I-BEST* yaitu *Integrity, Best effort, Excellent in service, SOP is number one*, dan *Trust & Respect*.

Bank dengan Legalitas Nomor : 360 Tanggal 19 Juni 1997 Notaris Ny. Ratna Komala Komar, SH. Pengesahan Menteri Kehakiman Nomor : C2-11.112HT.01. 01 TH.97 Tanggal 08 September 1997 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia tentang Pemberian Izin Usaha Nomor : Kep-3991/KM.17/1998 Tanggal 24 Juli 1998 Keputusan Direktur Pengawasan BPR BI tentang Perubahan Nama Nomor : 9/7/KEP.Dir.PBPR/2007 Tanggal 04 Oktober 2007. Dan berdasarkan Akta Notaris Nomor 12 tanggal 24 Juni 2016 Tentang Pernyataan Keputusan Diluar Rapat PT. BPR (Bank Perkreditan Rakyat) DPM Kredit Mandiri (perubahan Anggaran Dasar) dan berdasarkan Keputusan dari OJK (Otoritas Jasa Keuangan) No. S-67/KR.21/2016 Tanggal 28 September 2016 Bahwa : PT. BPR DPM Kredit Mandiri resmi

---

<sup>10</sup> Roni Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Semarang : Ghalia Indonesia, 1990), hal 11.

berganti nama menjadi PT. BPR Kredit Mandiri Indonesia. Dengan usia yang relatif begitu muda juga berkat usaha kerja keras seluruh sumber daya yang dimiliki, Bank ini mendapatkan pengakuan yang sangat membanggakan “*Golden Awards*” dari Majalah Infobank Indonesia, secara 5 tahun berturut-turut yang memperoleh penghargaan atas kinerja keuangan dengan predikat “Sangat Bagus” pada event penghargaan Infobank Awards pada tahun 2011, 2012, 2013, 2014, dan 2015. Strategi yang di jalankan BPR ini fokus menggarap target pasar usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM). Bank yang berkantor pusat di Tambun Bekasi ini, memiliki 18 (delapan belas) cabang yang tersebar di daerah Jabodetabek dan juga Bandung. Adapun produk-produk yang ditawarkan oleh PT Bank Perkreditan Rakyat ini ialah Pinjaman Dana Tunai, diperuntukkan bagi siapapun yang memerlukan dana cepat, dengan jaminan berupa (Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor) BPKB kendaraan atau bisa juga dengan sertifikat hak atas tanah, dengan angsuran yang disesuaikan dengan kondisi keuangan Debitur, tabungan atau simpanan dari pihak ketiga yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu yang disepakati. Dan deposito adalah simpanan dana pihak ketiga yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu, berdasarkan perjanjian nasabah penyimpan dengan bank.

#### **1. Pelaksanaan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Terlambat Dijalankan Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat.**

Dalam proses pemberian Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT, namun apabila karena sesuatu hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Yang mana pemberian kuasa tersebut dibuat dengan SKMHT. Surat SKMHT pada umumnya di pergunakan dalam suatu perjanjian kredit, yang digunakan sebagai lanjutan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanah dan bangunan sebagai jaminan pelunasan hutang. Penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit Bank dalam prakteknya dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu<sup>11</sup>:

- a. Tahap Sebelum Membuat Perjanjian Kredit :

---

<sup>11</sup> Wawancara Pribadi dengan Dian Marliani, SPV Kantor Notaris Kota Tangerang Selatan, 20 Maret 2017

- 1) Pengecekan Sertipikat Melalui Badan Pertanahan Nasional,
- 2) Pelaksanaan Akad Kredit oleh Pihak Kreditur,
- b. Tahap Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- c. Pendaftaran Hak Tanggungan

Proses yang diperlukan untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan sejak APHT dan warkahnya diterima dengan lengkap sampai ditandatanganinya buku tanah Hak Tanggungan bisa kurang dari 7 (tujuh) hari, namun dalam praktek ATR/BPN Kota Tangerang Selatan belum bisa melaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada dengan alasan karena keterbatasan sumber daya manusia dan fasilitas, dan juga banyaknya kebutuhan jaminan hak tanggungan di masyarakat sehingga pendaftaran hak tanggungan setiap bulan sangat banyak selain itu petugas loket biasanya tidak langsung memproses berkas Hak Tanggungan karena menunggu sampai jumlah tertentu baru kemudian akan di proses. Menurut Notaris/PPAT sertifikat Hak Tanggungan baru bisa diterima dari Kantor Pertanahan kira-kira 1 (satu) bulan setelah APHT didaftarkan. Bisa lebih dari 1 (satu) bulan, bisa juga kurang dari 1 (satu) bulan bahkan bisa selesai dalam hitungan hari dengan proses percepatan dengan membayar sejumlah uang tambahan.

Menurut Pasal 119 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa seorang penerima Hak Tanggungan sudah dapat menerima sertipikat Hak Tanggungan yang menjadi haknya, yaitu antara 14 (empat belas) sampai dengan 21 (dua puluh satu) hari kerja. Akan tetapi berdasarkan hasil wawancara dengan bagian Ibu Fatmawati SPV Operasional Bank Perkreditan Rakyat Kredit Mandiri di Kota Tangerang Selatan, Bank sebagai penerima Hak Tanggungan baru dapat menerima sertipikat Hak Tanggungan, yaitu antara 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) bulan, sedangkan untuk proses peralihan hak atau balik nama dan dilanjutkan dengan pembebanan Hak Tanggungan biasanya dapat diselesaikan sekitar 5 (lima) sampai 6 (enam) bulan dan untuk proses persertifikatan yang dilanjutkan dengan pembebanan Hak Tanggungan biasanya proses penyelesaian kurang lebih 1 (satu) tahun atau lebih dari itu. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut diterima dari Notaris/PPAT Rekanan. Apabila berkas APHT masih dalam

proses penyelesaian pendaftaran pada badan pertanahan maka Pihak Notaris/PPAT biasanya akan memberikan *Covernote* atau surat keterangan kepada Pihak Bank yang isinya memberikan jaminan bahwa APHT masih proses dalam pendaftarannya kemudian apabila telah selesai dan sudah dikeluarkan sertipikat Hak Tanggungannya segera akan dikirimkan ke Bank rekanan yang bersangkutan sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Selesaiannya proses pendaftaran hak tanggungan. Kepastian mengenai tanggal lahirnya hak tanggungan tersebut penting bagi kreditor karena tanggal lahirnya hak tanggungan tersebut menentukan hak preferensi, peringkat hak tanggungan, kedudukan terhadap sita jaminan yang diletakkan kemudian serta kedudukan dalam hal debitor jatuh pailit. Sertifikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

## **2. Analisis Terhadap Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ketika Debitur Meninggal Dunia Sebelum Terpasang Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terjadi Pada PT BPR Kredit Mandiri Indonesia.**

Kasus ini bermula telah dilaksanakannya realisasi kredit berdasarkan perjanjian kredit dalam hal ini PT Bank Perkreditan Rakyat menggunakan istilah “Perjanjian Pinjam Meminjam Uang Dengan Pembayaran Kembali Secara Mengangsur” yang dibuat dibawah tangan nomor : 04-38-00026-16/DPM/SPK/04/2016 tertanggal 02 Juni 2016, antara :

- a. Tuan RDN, Pimpinan Cabang, Warga Negara Indonesia, yang bertempat tinggal di Lampung, untuk sementara berada di Tangerang. Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT BPR DPM KM yang sekarang berganti nama menjadi PT BPR Kredit Mandiri Indonesia (PT BPR KMI) yang berkedudukan di Tangerang, kantor cabang Bumi Serpong Damai.
- b. Tuan ARD, Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, yang bertempat tinggal di Tangerang merupakan Debitur dari Perjanjian kredit tersebut, bertindak untuk

diri sendiri dan selaku wali dari anaknya yang masih dibawah umur, sebagaimana ternyata dalam penetapan pengadilan nomor 287/Pdt.P/2016/PN.Tng tanggal 02 Mei 2016. Untuk melakukan tindakan hukum diatas telah mendapat persetujuan dari anaknya yang bernama Nona RFH, Mahasiswa, Warga Negara Indonesia, yang bertempat tinggal dialamat yang sama dengan Tuan ARD, tersebut diatas.

Berdasarkan dengan isi perjanjian pinjam meminjam uang dengan pembayaran kembali secara mengangsur Nomor : 04-38-00026-16/DPM/ SPK/04/2016 tertanggal 02 Juni 2016, Debitur telah menerima pinjaman uang dari dan oleh karena itu mengaku secara sah telah berhutang kepada PT. BPR DPM KM sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan jenis fasilitas kredit sertifikat pribadi. Uang tersebut untuk kemudian disebut dengan “Hutang Pokok”, dengan ketentuan hutang tersebut dibuat untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan lamanya, seluruh hutang pokok berikut bunga uang dan biaya-biaya lainnya harus dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 02 (dua) setiap bulannya dengan angsuran sebesar Rp 3.135.000,- (tiga juta seratus tiga puluh lima ribu rupiah). Dan debitur wajib membayar bunga uang kepada Bank sebesar 20,4 % (dua puluh koma empat persen) pertahun fix rate (bunga tetap) dengan sistem perhitungan bunga anuitas. Provisi sebesar Rp 2.100.000,- (dua juta seratus ribu rupiah). Administrasi sebesar Rp 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah). Namun pada tanggal 15 Juli 2016 debitur dalam hal ini Tuan ARD meninggal dunia, dan pada rentang waktu tersebut Akta Pemberian Hak Tanggungan belum terpasang. Sehingga pendaftaran Hak Tanggunganpun menjadi tidak memiliki kejelasan. Sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan hak Waris, Debitur meninggalkan 4 (empat) orang ahli waris, yaitu Nona RFH (18 tahun), Nona FH (16 tahun), Tuan RRH (13 tahun) dan Nona RJH (9 tahun), yang menyisakan pinjaman uang yang masih dalam tahap angsuran serta SKMHT belum dilanjutkan dengan APHT.

Menurut Undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah : para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera dibawah ini. Dalam hal, bilamana baik keluarga sedarah, maupun yang hidup terlama diantara suami isteri tidak ada, maka

segala harta peninggalan si peninggal, menjadi milik negara, yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya, sekedar harta peninggalan mencukupi harta itu.<sup>12</sup>

Dengan meninggalnya debitur dan menyebabkan berakhirnya Perjanjian Kredit tersebut memberi dampak terhadap status dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah dibuat sebelumnya. Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, SKMHT tidak dapat dicabut sebelum jangka waktu berakhir dan baru akan berakhir jika telah dipasangkannya Hak Tanggungan pada obyek jaminan, namun dalam kasus debitur meninggal dunia, SKMHT pun akhirnya menjadi gugur atau terhapus, yang dikarenakan oleh 2 (dua) hal yaitu :

- a. Dengan berakhirnya perjanjian kredit secara tidak langsung mengakhiri juga keberlakuan SKMHT tersebut.
- b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut dengan sendirinya berakhir, dalam Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), adanya pembatasan mengenai keberlakuan SKMHT akhirnya konsekuensi tentang status keberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum apabila tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang sudah ditentukan.

PT BPR KMI yang mempunyai tatacara penyelesaiannya sendiri untuk kasus debitur yang meninggal dunia. Agar tetap dapat memberikan perlindungan hukum bagi Pihak Bank selaku Kreditur dan tetap dapat mengeksekusi obyek jaminan apabila debitur wanprestasi. Adapun penyelesaian yang dapat ditempuh oleh pihak PT BPR KMI jika terjadi permasalahan tersebut, dilakukan dengan:

- a. Pelunasan seketika total hutang oleh ahli waris debitur.
- b. Pembuatan perjanjian kredit baru antara debitur dengan kreditur yang dalam hal ini apabila debitur masih berkeinginan untuk mengadakan hubungan perjanjian kredit dengan kreditur.

---

<sup>12</sup> Wahyono Darmabrata, *Hukum Perdata Asas-Asas Hukum Waris*, (Jakarta:Fakultas Hukum Indonesia, 2003), hal.221.

- c. Pembuatan Akta Novasi, adalah suatu perjanjian yang menggantikan perikatan yang lama dengan perikatan yang baru, penggantian tersebut dapat terjadi pada kreditur dan debitur, maupun obyek perikatan<sup>13</sup>.
- d. Solusi selanjutnya ialah dengan proses AYDA (Agunan Yang Di Ambil Alih) yaitu proses penyerahan agunan secara sukarela dari pihak debitur dalam hal ini yaitu para ahli waris yang selanjutnya akan dilakukan proses penjualan melalui pelelangan umum.

## **E. Penutup**

### **1. Kesimpulan**

Penggunaan SKMHT yang terlambat dijalankan dapat dilakukan dengan pembuatan dan penandatanganan SKMHT baru dengan menghadirkan kembali pada pihak dan juga melampirkan tambahan Surat Keterangan Keterlambatan dalam berkas yang akan didaftarkan di BPN.

Status SKMHT dalam hal debitur meninggal dunia menjadi gugur dan batal demi hukum dan kedudukan SKMHT dalam hal ini hanya sebagai lembaga kuasa saja bukan sebagai lembaga jaminan, sehingga SKMHT tidak memberikan kedudukan apapun bagi pihak bank yang mengikat jaminan dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan eksekusi obyek jaminan.

### **2. Saran**

Seharusnya Pemerintah menambahkan pengaturan mengenai pembaharuan atau perpanjangan SKMHT dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 atau membuat aturan pelaksanaan tambahan untuk Undang-Undang Hak Tanggungan dengan membuat peraturan mengenai perpanjangan SKMHT. Singkatnya jangka waktu SKMHT merupakan hambatan dalam proses pembebanan jaminan Hak Tanggungan yang merupakan hak jaminan yang paling diminati oleh para pencari modal/dana tambahan. Agar Notaris mempunyai dasar hukum yang jelas terkait dengan perpanjangan atau pembaharuan SKMHT, dan juga meminimalisir konsekuensi yang diderita para pihak apabila SKMHT Batal karena jangka waktu berakhir yang menyebabkan tidak terdaftarnya Hak Tanggungan.

---

<sup>13</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : Citra Aditya, 2010), hal 177.



Sebaiknya dalam masalah debitur meninggal dunia, lebih mempertimbangkan langkah *affirmative action* agar amanat yang tercantum dalam Pasal 28 H ayat 2 yang berbunyi “setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan yang khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan” dapat terealisasi oleh pihak Bank dan masyarakat.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Andreas Albertus Andi Prajitno, "*Hukum Fidusia*", (Malang: Selaras, 2010).
- AP. Parlindungan, "*Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan dan Sejarah Berlakunya*", (Bandung : Mandar Maju, 1996).
- G.Kartasapoetra,dkk., "*Hukum Tanah : Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*", Jakarta : Rhineka Cipta, 1991).
- Habib Adji, "*Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*", (Bandung : Mandar Maju, 2000).
- Herlin Budiono, "*Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*", (Bandung : Citra Aditya, 2010).
- Khasmir, "*Dasar-Dasar Perbankan*", (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004).
- Muhammad Djumhana, "*Hukum Perbankan Indonesia*", (Jakarta : Laksana, 1999).
- Remi Syahdeni, "*Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*", (Jakarta : Alumni, 1999).
- Roni Hanitijo Soemitro, "*Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*", (Semarang : Ghalia Indonesia, 1990).
- Usman, Rachmadi, "*Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*", (Jakarta : Djambatan, Jakarta, 1999).
- Wahyono Darmabrata, *Hukum Perdata Asas-Asas Hukum Waris*, (Jakarta: Fakultas Hukum Indonesia, 2003).

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

### **Wawancara**

Wawancara Pribadi dengan Dian Marliani, SPV Kantor Notaris di Kota Tangerang Selatan, 20 Maret 2017.